

**Regels
Bestemmingsplan
Buitengebied Bunnik 2011**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 19 Wonen	29
Artikel 23 Waarde - Archeologie - 3	35
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	39
Artikel 27 Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 28 Algemene bouwregels	40
Artikel 29 Algemene gebruiksregels	41
Artikel 30 Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 31 Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 32 Algemene wijzigingsregels	48
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	55
Artikel 33 Overgangsrecht	55
Artikel 34 Slotregel	56
Bijlagen bij regels	57
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Buitengebied Bunnik 2011 van de gemeente Bunnik.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0312.bpBNKbuitenge2011-va01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 aan- en uitbouw:**
een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en daarmee in directe verbinding staat en welk gebouw door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.4 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 aaneengebouwde woning:**
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.
- 1.7 agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen (waaronder begrepen sedumteelt) en/of het houden van dieren, met dien verstande dat onder een agrarisch bedrijf geen productiegerichte of gebruiksgerichte paardenhouderij wordt begrepen.
- 1.8 agrarisch bouwvlak:**
bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf.

1.9 agrarisch deskundige:

de Agrarische Beoordelingscommissie dan wel een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van land- en tuinbouw.

1.10 agrarische dienstverlening:

bedrijven, waarvan uit de accountantsverklaring en het bedrijfsplan blijkt dat tenminste 65 % van de werkzaamheden binnen en buiten de bedrijfslocatie en omzet is gericht op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan de primaire landbouw (zoals agrarisch loonwerk, grondverzet, mechanisatie, reparatie en handel) en landschaps- en natuurbeheer.

1.11 agrarisch loonwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven en het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden met behulp van werktuigen voor agrarische bedrijven.

1.12 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.13 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.14 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

1.15 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.16 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bed and breakfast appartement:

een deel van agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.18 bedrijfsactiviteiten aan huis:

het in een woning op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.19 bedrijfsgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening.

1.20 bedrijfswoning / dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.21 bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken

bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zoals deze luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

1.22 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.

1.23 beperkt kwetsbaar object:

beperkt kwetsbare objecten volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.24 beroep aan huis:

het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij de aard en de omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.25 bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc.:

(bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van (bedrijfs)bebouwing, inhoud, hoogte, etc. die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.26 bestaande aantal woningen:

het aantal woningen dat op het tijdstip van inwerkingtreden van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van de woningen die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.27 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.28 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.29 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.30 binnenrijbaan:

overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden en toetsing van prestaties van de paarden in diverse disciplines plaatsvinden.

1.31 boogkas:

nader te onderscheiden in:

- a. *hoge boogkas*: een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen, met een bouwhoogte van meer dan 1,20 meter;
- b. *lage boogkas*: een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen met een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter.

1.32 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.34 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.35 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.36 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.37 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.38 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.39 buitenrijbaan:

niet-overdekte piste voorzien van een bewerkte of aangepaste bodem waar training en africhting van het paard, instructie aan derden en toetsing van prestaties van de paarden in diverse disciplines plaatsvinden. Een buitenrijbaan wordt ook wel paardenbak genoemd.

1.40 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.41 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren (danwel soortgelijke transacties) en/of leveren van goederen, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.42 ecologische hoofdstructuur:

een samenhangend netwerk van natuurgebieden met onderlinge verbindingsroutes zoals begrensd op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.

1.43 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van dagrecreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen.

1.44 fruitkist:

kist voor de tijdelijke opslag en het vervoer van fruit, met een inhoud van tenminste 1 m³.

1.45 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.46 gebruiksgericte paardenhouderij:

paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en de in- en verkoop van paarden met een omvang van tenminste 20 n.g.e.

1.47 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf, gericht op het telen van gewassen, waarvan de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen.

1.48 groen-blauwe diensten:

activiteiten gericht op realisatie van maatschappelijke wensen op de terreinen natuur, landschap, cultuurhistorie, waterbeheer en recreatie.

1.49 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderijen, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven, sedumteeltbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

1.50 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.51 horeca:

een bedrijf, waar bedrijfsmatige dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Onder horeca worden niet begrepen: nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen.

1.52 huishouden:

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.53 intensieve veehouderij:

het bedrijfsmatig houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel.

1.54 kampeerboerderij:

voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.55 kampeermiddelen:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, geen stacaravan zijnde, danwel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, die blijkens hun inrichting bestemd zijn voor het houden van recreatief (nacht)verblijf.

1.56 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting, bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.57 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden.

1.58 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een constructie van hellende dakvlakken.

1.59 kas:

een agrarisch gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas en tunnel- of boogkassen hoger dan 1,2 meter.

1.60 kwekerij:

het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, al dan niet met behulp van kassen, en al dan niet gecombineerd met handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten als ondergeschikte nevenactiviteit, niet zijnde een tuincentrum.

1.61 kwetsbaar object:

kwetsbare objecten volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.62 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.63 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, verenigingsleven, opvoeding, kinderopvang, openbaar bestuur en andere openbare en sociale voorzieningen.

1.64 maatvoeringsvlak:

geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid waar volgens de regels voor bepaalde bouwwerken een zelfde maatvoering geldt.

1.65 manege(bedrijf):

paardenhouderij, bestaande uit 1 of meerdere binnenrijbanen dat uitsluitend is gericht op het bieden van paardrijdmogelijkheden en het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf, al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van het manegebedrijf.

1.66 MIP-pand:

een bouwwerk uit de periode 1850-1940, dat in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) door de provincie is aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, maar waar nog geen monumentenstatus aan is toegekend door de gemeenteraad.

1.67 nge:

Nederlandse Grootte Eenheid, maat om de economische waarde van de verschillende typen agrarische bedrijven met elkaar te kunnen vergelijken.

1.68 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonenteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen.

1.69 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

1.70 ondergeschikte nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel, met dien verstande dat de nevenactiviteit nooit meer dan 30% van het inkomen uit de totale activiteiten van een bedrijf mag omvatten.

1.71 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.72 paardenpension:

het bedrijfsmatig stallen en verzorgen van paarden en pony's van derden.

1.73 peil:

- a. bij gebouwen: de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond;
- b. bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.74 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.75 picknickplaats:

plek in de openlucht waar meegenomen eten en drinken kan worden genuttigd en die daartoe is ingericht met voorzieningen, zoals banken, tafels en afvalbakken.

1.76 primaire landbouw:

tot de primaire landbouw behoren akkerbouw, tuinbouw, veehouderij, glastuinbouw, fruitteelt en bosbouw.

1.77 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

1.78 productiegerichte paardenhouderij:

grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden.

1.79 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.80 recreatiewoning:

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.81 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, de arbeidsbehoefte minimaal een halve arbeidskracht (0,5 fte) bedraagt en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.

1.82 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.83 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.84 staat van bedrijfsactiviteiten:

een lijst waarin bedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstypen en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen.

1.85 staat van bedrijfsactiviteiten aan huis:

een lijst waarin bedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstypen en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen.

1.86 stacaravan:

een als gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

1.87 streekeigen producten:

producten die zijn voortgebracht op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Bunnik of in direct aangrenzende gemeenten.

1.88 teeltondersteunende kas:

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

1.89 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, te onderscheiden in:
 1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen;
 2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen.
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, te onderscheiden in:
 1. lage permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals containervelden;
 2. hoge permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals bakken op stellingen (met regenkappen), teeltondersteunende kassen en hoge tunnel- of boogkassen.
- c. overige teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zoals stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, boomteelthekken, vraatnetten en palen en masten ten behoeve van gewasbescherming.

1.90 tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

1.91 tuincentrum:

een detailhandelsvestiging, met eventueel daarbij behorende kwekerij, in producten zoals bomen, kamer- en andere planten, bollen en bloemen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg, -inrichting en -onderhoud en dierbenodigdheden voor huisdieren.

1.92 tunnel(kas):

een bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.93 vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.94 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, dat volledige werkgelegenheid biedt voor tenminste één arbeidskracht (1 fte) met een aanvaardbaar inkomen en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.

1.95 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.96 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.97 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, de tot de wegen of paden behorende vrijliggende fietspaden, alsmede de aan de wegen liggende parkeergelegenheden.

1.98 weiden:

grond of gronden die zijn begroeid met gras, geschikt voor het laten weiden van dieren.

1.99 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.100 wooneenheid:

een eenheid bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.101 zorgboerderij:

een boerderij waar zorg wordt geboden aan een specifieke doelgroep (met een zorgindicatie door een arts of erkende zorg leverende instelling), waarbij het meehelpen op de boerderij onderdeel uitmaakt van de behandeling.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de bouwdiepte:

vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 peil:

- a. voor een gebouw op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, mag het peil niet hoger worden gesitueerd dan 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of aanduidings- en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 meter bedraagt.

2.10 relatie:

indien twee of meer bouwvlakken door middel van de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één enkel bouwvlak.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf;
- b. één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tweede bedrijfswoning', twee bedrijfswoningen per agrarisch bouwvlak zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoning is toegestaan.
- c. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast;
- d. een standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, met dien verstande dat:
 1. de standplaats uitsluitend in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mag worden gebruikt;
 2. de standplaats uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', een standplaats ook buiten het bouwvlak is toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', ten hoogste 25 kampeermiddelen, met uitzondering van stacaravans, zijn toegestaan.
- e. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekelijke producten met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 100 m², uitsluitend binnen bestaande gebouwen;
- f. water en bruggen;
- g. de instandhouding en ontwikkeling van de in artikel 30.4 genoemde landschapstypen en hun (kern)kwaliteiten;

alsmede voor:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een gebruiksgerichte paardenhouderij zoals beschreven in artikel 1.46;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sleufsilos', een sleufsilos;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, waaronder begrepen afschermende en andere groenvoorzieningen, perceelsontsluitingen, wegen, paden, parkeerplaatsen en tuinen.

met dien verstande dat:

- l. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij', uitsluitend een kwekerij is toegestaan, waaronder ook de volgende functies worden begrepen:
 1. weide;
 2. natuur- en landschapsontwikkeling;
 3. wegen met bijbehorende paden en bermen;
 4. tuinen en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen;
 5. waterberging.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd, indien de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en de bouw plaatsvindt ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf (dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een reëel of volwaardig bedrijf); het bevoegd gezag kan daaromtrent het advies van een agrarisch deskundige inwinnen;
- b. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat buiten het bouwvlak:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande schuur of stal', bestaande schuren, loodsen en stallen en daarbij behorende verhardingen zijn toegestaan, en:
 - deze met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte mogen worden uitgebreid;
 - de goothoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter, met dien verstande dat als de bestaande goot- en bouwhoogte hoger is, deze ook is toegestaan.
- c. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is geen binnenrijbaan toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - binnenrijbaan' wel één binnenrijbaan is toegestaan.

3.2.2 Agrarische bedrijfswoning:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel één of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf zijn gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, of indien de bestaande inhoud meer dan 600 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning

- behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 70 m² bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter;
- f. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

3.2.3 *Agrarische bedrijfsgebouwen:*

- a. de oppervlakte van enig gebouw mag niet meer dan 4000 m² bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak niet meer dan 2.400 m² bedragen, inclusief kassen als bedoeld in lid 3.2.4;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het als neventak uitoefenen van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, mag binnen elk bouwvlak niet meer dan 1000 m² bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - binnenrijbaan', mag de oppervlakte van een binnenrijbaan niet meer bedragen dan 800 m²;
- e. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter, met dien verstande dat de goothoogte van een binnenrijbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - binnenrijbaan' niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen;
- g. kassen zijn uitsluitend in de vorm van teeltondersteunende kassen toegestaan en hiervoor gelden de regels die zijn opgenomen in lid 3.2.4.

3.2.4 *Teeltondersteunende voorzieningen:*

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden, indien en voorzover het bouwwerken betreft, de volgende regels:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen en hoge boog- of tunnelkassen niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 - 2. de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen en hoge boog- of tunnelkassen niet meer mag bedragen dan 6 meter;
 - 3. de bouwhoogte van andere permanente teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter;

- c. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. buitenrijbanen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' (behoudens afwijking zoals genoemd in Artikel 31 onder i), met dien verstande dat:
 - 1. buitenrijbanen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte van buitenrijbanen niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - 3. de bouwhoogte van lichtmasten bij een buitenrijbaan niet meer mag bedragen dan 8 meter.
- b. voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de regels die zijn opgenomen in lid 3.2.4;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Bouwhoogte in meters
bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor mestopslag	6
sleufsilo's	3
andere silo's	15
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn en toegangspoorten	2
overige erf- of perceelafscheidings	1,5
overkappingen	4
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde windmolens	10

- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van keermuren maximaal 1,5 meter mag bedragen.
 - 3. bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's, andere silo's en andere aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen niet zijn toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sleufsilo' een sleufsilo is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
 - 4. overkappingen niet zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Koelcellen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toestaan van het binnen het bouwvlak bouwen van koelcellen bij een fruitteeltbedrijf, mits:

- a. de goothoogte maximaal 8 meter en de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 1.000 m² bedraagt;
- c. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de koelcel in het omringende landschap, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- d. de koelcel uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde fruitteeltbedrijf;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd.

3.3.2 Kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toestaan van het binnen het bouwvlak bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van kamperen, zoals sanitaire ruimten, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kamperen, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 50 m² bedraagt;
- b. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter;
- c. de dakhelling van de gebouwen niet minder dan 15 en niet meer dan 50 graden bedraagt;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 6 meter bedraagt.

3.3.3 Extra bebouwing voor ondergeschikte nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toestaan van extra bebouwing binnen het bouwvlak ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten zoals genoemd in 3.5.2 bij het agrarische bedrijf, mits:

- a. er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd;
- b. de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen ongeschikt zijn voor de ondergeschikte nevenactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd;
- c. het extra bebouwing betreft ten behoeve van de uitoefening van groen-blauwe diensten;

- d. de extra bebouwing blijkens een daartoe opgesteld, deugdelijk bedrijfsplan noodzakelijk is voor de uitoefening van de niet-agrarische activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd;
- e. de extra bebouwing blijkens een daartoe opgesteld, deugdelijk beeldkwaliteitsplan leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- f. de oppervlakte van de extra bebouwing niet meer dan 300 m² bedraagt;
- g. de goothoogte van de extra bebouwing niet meer dan 3 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter;
- h. de dakhelling van de extra bebouwing niet minder dan 15 en niet meer dan 50 graden bedraagt.

3.3.4 *Veldschuren en schuilgelegenheden*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 en toestaan dat buiten het bouwvlak veldschuren en schuilgelegenheden ten behoeve van agrarische bedrijvigheid gebouwd mogen worden, mits:

- a. de gronden niet zijn aangeduid met de aanduiding 'overig-ecologische hoofdstructuur';
- b. de rij-afstand tot het bij het agrarische bedrijf behorende bouwvlak ten minste 500 meter bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- d. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter, en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- e. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 30.4 daardoor niet onevenredig worden aangetast
- f. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd.

3.3.5 *Teeltondersteunende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 voor het bouwen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, indien en voor zover het een bouwwerk betreft, mits:

- a. de noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en een agrarisch deskundige hieromtrent heeft geadviseerd;
- b. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 30.4 daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bouwhoogte van de lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,2 meter bedraagt;
- d. de voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.4.1 Strijdig gebruik:

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. permanente bewoning en het permanent laten bewonen van "bed and breakfast"-appartementen;
- b. het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- c. het uitvoeren van werken en werkzaamheden die in het schema in lid 3.6.3 zijn aangemerkt als strijdig;
- d. het gebruiken, in gebruik geven en laten gebruiken van gronden gelegen buiten de aangegeven bouwvlakken voor:
 1. niet als bouwwerk aan te merken mestbassins;
 2. de opslag van fruitkisten;
 3. de opslag van hooirollen;
 4. de opslag van kuilvoer.

3.4.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten:

Bij een agrarisch bedrijf zijn ondergeschikte nevenactiviteiten uitsluitend met afwijking toegestaan.

3.4.3 Fruitteelt:

De aanplant van fruitbomen is vanwege de spuitzone niet toegestaan binnen 30 meter rond woningen van derden in het buitengebied en terreinen bestemd voor verblijfsrecreatie en binnen 50 meter rond woningen in de bebouwde kom, met dien verstande dat:

- a. deze bepaling niet van toepassing is op (her)plant van fruitbomen in) bestaande fruitboomgaarden;
- b. de aanplant van fruitbomen wel is toegestaan rond terreinen voor (kleinschalig) kamperen;
- c. de aanplant van hoogstamfruitbomen die uitsluitend als landschapselement dienen wel is toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kamperen:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van een standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen binnen het bouwvlak en gronden buiten het bouwvlak tot op een afstand van maximaal 25 meter van de grens van het bouwvlak, mits:

- a. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de standplaats landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- b. kampeermiddelen uitsluitend aanwezig zijn gedurende de periode van 1 maart en 31 oktober;
- c. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- d. indien sprake is van een standplaats buiten het bouwvlak de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 30.4 niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 Ondergeschikte nevenactiviteiten:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 3.1 voor het gebruiken en verbouwen van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bouwvlak bij een agrarisch bedrijf voor de volgende ondergeschikte nevenactiviteiten, tot ten hoogste de daarbij aangegeven vloeroppervlakte:

- a. veehandelsbedrijf, agrarisch loonwerkbedrijf, bewerking en verwerking van agrarische producten, die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan gelegen agrarische bedrijven zijn geproduceerd, tot 500 m²;
- b. paardenpension, tot 500 m²;
- c. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij, tot 700 m²;
- d. atelier, tentoonstellingsruimte, tot 300 m²;
- e. "bed and breakfast"-appartementen, per agrarisch bedrijf ten hoogste 5 van maximaal 200 m³ per appartement, in de bedrijfswoning of in daaraan aangebouwde bedrijfsgebouwen, danwel in bestaande vrijstaande bedrijfsgebouwen;
- f. kampeerboerderij, tot 700 m²;
- g. zorgboerderij, met overnachtingsmogelijkheden voor ten hoogste 5 personen, tot 700 m²;
- h. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theehuis of een terras, tot 70 m²;
- i. opslag van caravans, campers, boten en daarmee vergelijkbare objecten, tot 1000 m²;

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning tevens de volgende regels gelden:

1. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder d en h genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 300 m²;
2. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder a, b en h genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 500 m²;
3. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder c, e, f, g en h genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 700 m²;
4. de gezamenlijke vloeroppervlakte van onder a t/m i genoemde activiteiten mag binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan 1000 m²;
5. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot, voor zover deze vergroting betrekking heeft op de met de omgevingsvergunning verleende afwijking van het toegestane gebruik;
6. er dient sprake te zijn van een reëel agrarisch bedrijf en een agrarisch deskundige heeft daaromtrent geadviseerd;
7. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
8. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen

- en paden plaatsvinden;
- 9. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
- 10. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

3.5.3 *Huisvesting seizoensarbeiders*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders, mits:

- a. een dergelijke huisvesting noodzakelijk is vanuit een oogpunt van de tijdelijke arbeidsbehoefte op het betreffende agrarisch bedrijf;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. een agrarische deskundige heeft geadviseerd omtrent de voorwaarden onder a en b;
- d. de huisvesting uitsluitend plaatsvindt ten tijde van piekwerkzaamheden in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.
- e. de huisvesting uitsluitend betrekking heeft op arbeiders die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze tijdelijk zijn gehuisvest;
- f. er niet meer dan 10 werknemers per jaar worden gehuisvest;
- g. de huisvesting plaatsvindt in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen die gesitueerd zijn binnen een bouwvlak;
- h. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- i. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet wordt aangetast;
- j. er binnen het bouwvlak wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de huisvesting.

3.5.4 *Tijdelijke verkoopstal*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van een tijdelijke uitstalling voor de verkoop van ter plaatse voortgebrachte producten buiten bestaande gebouwen, mits:

- a. per bedrijf maximaal één uitstalling is toegestaan;
- b. het een mobiele en/of demontabele constructie betreft;
- c. de uitstalling een oppervlakte heeft van maximaal 40 m² en een lengte van maximaal 8 meter;
- d. de uitstalling maximaal 6 maanden per jaar aanwezig is in de periode 1 maart tot en met 31 oktober.

3.6 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

3.6.1 *Verbod:*

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden de in het schema onder lid 3.6.3 benoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De vergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de in het schema genoemde criteria.

3.6.2 Uitzonderingen op het verbod:

Het in 3.6.1 genoemde verbod geldt niet voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- die plaatsvinden binnen het agrarisch bouwvlak;
- die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een omgevingsvergunning was verleend;
- die het vellen, rooien, planten of beschadigen van fruitbomen alsmede de daarbij behorende windsingelbeplanting betreffen.

3.6.3 Schema omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden:

Vergunningplichtige werken / werkzaamheden		Vergunning nodig ter		Criteria voor verlening
		plaats van de aanduiding*		
		Stroomgordel	Kom	
Bodem en water				
1	Verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;	Nee	Nee	
2	Diepploegen, zijnde het extra diep – circa 0,5 m of meer – omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;	Nee	Nee	
3	Vergraven van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen;	Nee	Nee	
4	Dempen van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen;	Nee	Nee	
5	Werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden zoals draineren, onderbemalen e.d.;	Nee	Nee	
Beplanting en grondgebruik				
6	Vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;	Ja (n.v.t. op fruit -of boomteelt)	Nee	behoud landschapselementen
7	Beplanten (met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.4.3	Ja	Ja	behoud open landschapsbeeld
8	Definitief omzetten van grasland in bouwland, anders dan ten behoeve van herinzaai, met uitzondering van de teelt van ruwvoedergewassen;	Nee	Nee	
9	Aanleg kleine landschapselementen;	Ja	Ja	behoud open landschapsbeeld, erfbeplantingen toegestaan
10	Bebossen	strijdig	strijdig	
Infrastructuur en voorzieningen				
11	Aanleggen en verharden van wegen en paden en oppervlakteverhardingen groter dan 60 m² per verharding, met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten ;	Nee	Nee	
12	Aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband	Nee	Nee	

Vergunningplichtige werken / werkzaamheden	Vergunning nodig ter plaatse van de aanduiding*		Criteria voor verlening
	Stroomgordel	Kom	
	houdende constructies, installaties en apparatuur		
13	Aanleg oeverbeschoeiingen, kaden, aanlegplaatsen	Nee	Nee
14	Aanbrengen lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het aanleggen betreft)	Nee	Nee
15	Aanbrengen hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	strijdig	strijdig

Ja = vergunningplichtig

Nee = niet vergunningplichtig

Strijdig = niet toegestaan

* = aanduiding 'Kromme rij en oeverwallen' komt niet voor in Agrarisch

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vormaanpassing bouwvlak:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' geheel of gedeeltelijk wijzigen voor een vormaanpassing van het agrarisch bouwvlak, mits:

- de oppervlakte van het agrarische bouwvlak per saldo gelijk blijft;
- de vormaanpassing noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf, dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een reëel bedrijf;
- een agrarisch deskundige omtrent de onder b en c genoemde voorwaarden heeft geadviseerd;
- het bouwvlak voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- door het wijzigen van het bouwvlak geen gebouw buiten het bouwvlak mag komen te liggen;
- de gronden die voor de vormaanpassing buiten het bouwvlak komen te liggen beschikbaar komen voor de grondgebonden functie landbouw, hetgeen betekent dat geen bouwwerken voor mestopslag, sleufsilo's, andere silo's, overkappingen en andere aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen buiten het bouwvlak mogen komen te liggen of deze moeten worden verwijderd;
- de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 30.4 daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- het woon- en leefklimaat op de aangrenzende gronden daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

3.7.2 Vergroting bouwvlak tot 1,5 hectare:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' geheel of gedeeltelijk wijzigen voor de vergroting van een agrarisch bouwvlak tot maximaal 1,5 hectare, mits:

- de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

- k. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- l. een agrarisch deskundige omtrent de onder a en b genoemde voorwaarden heeft geadviseerd;
- m. er een concreet bouw- en inrichtingsplan aan ten grondslag ligt;
- n. het bouwvlak voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- o. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 30.4 daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- p. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- q. het woon- en leefklimaat voor woningen van derden daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- r. ter plaatse niet de aanduiding 'intensieve veehouderij' aanwezig is.

3.7.3 *Vergroting bouwvlak tot 2 hectare:*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' geheel of gedeeltelijk wijzigen voor de vergroting van een agrarisch bouwvlak tot maximaal 2 hectare, mits:

- a. de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. is aangetoond dat het niet mogelijk is om in de ruimtebehoefte te voorzien door een efficiëntere inrichting van de gronden binnen het bestaande bouwvlak, danwel door transformatie van bestaande gebouwen;
- d. een agrarisch deskundige omtrent de onder a, b en c genoemde voorwaarden heeft geadviseerd;
- e. er een concreet bouw- en inrichtingsplan aan ten grondslag ligt;
- f. het bouwvlak voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- g. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 30.4 daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- h. uit een erfinrichtingsplan blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- i. de vergroting gepaard gaat met een versterking van natuurlijke- en landschappelijke waarden ter plaatse dan wel elders binnen de gemeente Bunnik en de maatregelen die hiervoor genomen worden opgenomen zijn in een concreet inrichtingsplan, waarvan de uitvoering is verzekerd middels een tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten overeenkomst;
- j. het woon- en leefklimaat voor woningen van derden daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- k. ter plaatse niet de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'paardenhouderij' aanwezig is.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. met de bijbehorende tuinen en erven;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', een voorziening voor workshops en recreatief nachtverblijf voor maximaal 15 personen, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', het bedrijfsmatig verhuuren van opslagruimte.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Algemeen:

- a. binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij een ander maximum aantal wooneenheden is aangeduid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aangeduide aantal wooneenheden niet worden overschreden;
- c. het zij- of achtererf van de woning mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen', is maximaal de bestaande oppervlakte respectievelijk inhoud aan gebouwen toegestaan.

19.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning/hoofdgebouw met dien verstande dat:
 1. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maximaal 600 m³ mag bedragen;
 2. de inhoud van het hoofdgebouw, exclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maximaal zoveel als de bestaande inhoud mag bedragen, indien die inhoud meer dan 600 m³ bedraagt;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 meter is;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter of indien de bestaande goothoogte meer dan 4,5 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter of indien de bestaande bouwhoogte meer dan 9 meter bedraagt, niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen.

19.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 30 meter bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand, indien die meer dan 30 meter bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag, onverminderd het bepaalde in lid 19.2.1 onder c, niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor de woning Koningslaan 7 hierbij de oppervlakte aan bijgebouwen op de locatie zoals bedoeld in lid 5.2.1, onder b, sub 2, in acht genomen moet worden;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woning Schoudermantel 85 maximaal 140 m² mag bedragen;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- f. de dakhelling van bijgebouwen mag niet minder dan 15 graden en niet meer dan 50 graden bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de huidige wagenschuur op het perceel Leemkolkweg 6 als bijgebouw dient bij de bestaande woning (voormalige agrarische bedrijfswoning), waarbij aan deze wagenschuur 70 m² mag worden aangebouwd ten behoeve van een bijgebouw behorend bij de nieuw op te richten woning;
- h. voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het perceel Koningslaan 7a/7b geldt dat deze uitsluitend ondergronds zijn toegestaan.

19.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. een buitenrijbaan is uitsluitend met een afwijking toegestaan, zoals genoemd in Artikel 31 onder i;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
overkappingen en pergola's	3
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, en toegangspoorten	2
overige erf- of perceelafscheidings	1
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals antenne- en vlaggenmasten, uitgezonderd lichtmasten	10

- c. voor het bouwen van overkappingen dient ook het gestelde in lid 19.2.3, onder c in acht genomen te worden.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Verplaatsing van een woning:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2, onder a, ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw op een andere plaats op de bij de betreffende woning behorende gronden, mits:

- a. het hoofdgebouw op ten hoogste 15 meter afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, waarbij burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen omtrent de situering;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, dient op het perceel Koningslaan 7a/7b de woning te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen';
- c. in voorkomend geval de landschaps- en natuurwaarden op aangrenzende gronden, niet onevenredig worden aangetast;
- d. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- e. op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- f. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen een bij de omgevingsvergunning nader te bepalen redelijke termijn na oplevering of gereedkomen van de nieuwe woning;
- g. wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing in het landschap, waarbij de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- h. de overige regels in lid 19.2 in acht worden genomen.

19.3.2 Extra woning:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder a en b, ten behoeve van de realisatie van één extra woning in de historische schuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone afwijkingsgebied', mits de historische schuur wordt gerestaureerd en ten behoeve van deze woning geen nieuwe aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht.

19.3.3 Inhoud van een woning:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2, onder a, sub 1 en 2 ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw tot een inhoud van maximaal 750 m³, mits:

- a. van de bij de betreffende woning behorende, al of niet voormalige, bedrijfsgebouwen een oppervlakte van ten minste 300 m² wordt gesloopt;
- b. daarover, voor zover nodig geacht, het advies van een ter zake deskundige is ingewonnen.

19.3.4 Meerdere woningen in een voormalige boerderij:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 onder a en b, ten behoeve van het bouwen van meerdere woningen binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, mits:

- a. de betreffende boerderij een inhoud heeft die groter is dan 800 m³;
- b. de inhoud van elke woning ten minste 400 m³ bedraagt;
- c. er maximaal 2 extra woningen worden gerealiseerd;
- d. bij eenzelfde voormalige boerderij de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 140 m² bedraagt indien er 1 extra woning wordt gerealiseerd en niet meer dan 210 m² bedraagt indien er 2 extra woningen worden gerealiseerd;
- e. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
- f. vooraf vaststaat dat op de bij de betreffende boerderij behorende gronden de voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of mip panden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepaling in lid 19.2.3, onder c, als zodanig mogen worden aangemerkt;
- g. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

19.3.5 Inhoud woonruimte:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2, onder a ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de woonruimte tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:

- a. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing;
- b. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt.

19.3.6 Oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.3, onder c, ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte van de bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen op de bij de betreffende woning behorende gronden, met een maximum van 150 m², mits:

- a. vooraf vaststaat dat die bestaande gebouwen worden gesloopt, tenzij die:

1. worden gebruikt als, of verbouwd tot aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en;
2. zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', 'specifieke bouwaanduiding - mip pand'.

19.3.7 Erker en entree:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.3, onder a, ten behoeve van het bouwen van een erker of een entree tot maximaal 1 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 4 m² en de goothoogte en bouwhoogte niet meer dan 3 meter respectievelijk 6 meter mogen bedragen, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend, indien de stedenbouwkundige en verkeerstechnische belangen niet worden geschaad.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:

- a. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 60 m²;
- b. het beroep- of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- d. uitsluitend bedrijven aan huis worden toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
- e. er geen horeca en detailhandel plaatsvindt;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 voor het gebruiken van de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, danwel andere typen gebouwen, zoals ook een watertoren, voor zover deze zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' of 'specifieke bouwaanduiding - mip pand', voor de volgende niet-agrarische activiteiten, mits dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing:

- a. natuurvoorlichting en -educatie, kinderboerderij;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. "bed and breakfast"-appartementen, ten hoogste 5 appartementen en maximaal 200 m³ per appartement;
- d. kampeerboerderij;
- e. zorgboerderij.

met dien verstande dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning

tevens de volgende regels gelden:

1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing, mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. in vergelijking met het gebruik vóór het afwijken mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren behorende bij het andere gebruik dient bij de woning op eigen terrein plaats te vinden;
4. er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden.

Artikel 23 Waarde - Archeologie - 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie - 3 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

23.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 3 mede bestemde gronden.

23.2.2 Uitzonderingen

Het onder 23.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 23.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;

- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 23.3.2 aan de vergunning.

23.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 23.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

23.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 23.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

23.4.2 Uitzonderingen

Het onder 23.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m², met dien verstande dat deze uitzonderingsbepaling niet geldt indien in de periode van 24 maanden voor de datum van de werken of werkzaamheden deze uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het terrein waar de werken of werkzaamheden zijn voorzien;
- c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen;
- g. het gronden betreft waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een archeologisch deskundige.

23.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 23.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 23.4.4 aan de vergunning.

23.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 23.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

23.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 23.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

23.5.1 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd.

23.5.2 Wijziging naar Waarde - Archeologie - 2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk veranderen in Waarde - Archeologie - 2 voor gronden die op basis van nader archeologisch onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit).

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 27 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 28 Algemene bouwregels

28.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde in artikel 28.1, onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

28.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse gebouwen, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals voorzieningen voor ventilatie en daglichttoetreding, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt;
- b. de bouwdiepte van het ondergrondse bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b voor het bouwen van een ondergronds bouwwerk met een bouwdiepte van maximaal 10 meter, mits uit een onderzoeksrapport is gebleken dat hydrologische belangen niet worden geschaad en de waterbeheerder hierover heeft geadviseerd.

28.3 Parkeervoorzieningen

- a. Bij de realisering van nieuwe bebouwing of de uitbreiding van bestaande bebouwing binnen de in het plan opgenomen bestemmingen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de beoogde ontwikkeling, conform de geldende Nota Parkeernormen;
- b. het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, indien is aangetoond dat elders wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) gebruiken van een bijgebouw bij een woning als zelfstandige wooneenheid;
- b. het (laten) gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik is toegestaan krachtens de gegeven bestemming;
- c. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens, tenzij dit gebruik is toegestaan krachtens de gegeven bestemming;
- d. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen voor een seksinrichting;
- e. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen voor (raam)prostitutie.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor het gebruik van grondwater voor de drinkwaterconsumptie.
- b. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' hebben de gronden mede een functie ten behoeve van het waterwingebied en is bij een functiewijzigingen uitsluitend een bestemming toegestaan die geen hoger grondwaterrisico met zich meebrengt dan de geldende bestemming.

30.2 Milieuzone - stiltegebied

Voor de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - stiltegebied' geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regel: de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-stiltegebied' zijn bestemd voor het voorkomen en beperken van geluidhinder.

30.3 Overig - ecologische hoofdstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'overig - ecologische hoofdstructuur' is het beleid gericht op de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. Daartoe is in de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Natuur en landschap aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen en bij de wijziging van het bestemmingsplan aan dit beleid moet worden getoetst en op welke wijze dit moet geschieden.

30.4 Overig - landschapstypen

Voor de aangeduide landschapstypen gelden de volgende regels:

30.4.1 *Beleid en kernkwaliteiten:*

- a. ter plaatse van de aanduiding '**overig - landschapstype kromme rijen en oeverwallen**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het landschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), kavelstructuur, landschapselementen, natuurlijke oevers en plaatselijk een kwetsbare waterhuishouding;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**overig - landschapstype kom**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het kommenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: kwetsbare waterhuishouding, landschapselementen, open landschapsbeeld, lage en vlakke liggende gronden;

- c. ter plaatse van de aanduiding '**overig - landschapstype stroomgordel**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: bodemreliëf (afwisseling hoge en lage delen), landschapselementen, (half) open landschapsbeeld en plaatselijk weidevogelgebied.

30.4.2 Toetsing:

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap' is aangegeven of er bij het verlenen van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden aan het beleid onder 30.4.1 moet worden getoetst en op welke wijze dit moet geschieden.

30.5 Veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het oprichten van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan.

30.6 Veiligheidszone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' zijn beperkt kwetsbare objecten niet binnen 4 meter van het gasdrukmeet- en regelstation toegestaan.

30.7 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:

30.7.1 Bouwregels

- a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht met een bouwhoogte die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing en het middelpunt van de molen, vermeerderd met de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

30.7.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.7.1 voor het oprichten van bebouwing met een grotere bouwhoogte, mits:

- 1. de vrije windvang van de molen al is beperkt vanwege de aanwezige bebouwing en de windvang van de molen niet verder wordt beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing, of;

2. door de bebouwing, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht, of;
3. toepassing van de in lid 30.7.1 bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

30.7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', op de in 30.7 bedoelde gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het ophogen van gronden;
 2. het aanbrengen van opgaande beplanting.
- b. Het in 30.7.3 onder a genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 1. noodzakelijk zijn voor het normale beheer en onderhoud van de gronden;
 2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.
- c. De in 30.7.3 onder a genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

30.8 Specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van gemeentelijke monumenten en de aanwezige cultuurhistorische waarden en dient bij het bouwen, voor zover van toepassing, de gemeentelijke monumentenverordening in acht genomen te worden.

30.9 Specifieke bouwaanduiding - rijksmonument

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van rijksmonumenten en de aanwezige cultuurhistorische waarden en dient bij het bouwen, voor zover van toepassing, de Monumentenwet in acht genomen te worden.

30.10 Specifieke bouwaanduiding - mip pand

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - mip pand', zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van MIP panden en dienen bij het bouwen de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen te worden behouden.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

- a. het toestaan van een bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis', maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten;
- b. het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', of daarin is genoemd in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- c. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 5 meter worden overschreden;
- d. een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
- e. het bouwen van gebouwen op een kleinere afstand dan 15 meter tot aan de as van de weg, mits:
 1. dit aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 2. dit aanvaardbaar is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt.
- f. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- g. het inrichten en gebruik van de woning of bedrijfswoning voor inwoning/mantelzorg, mits:
 1. de woning daarvoor niet wordt vergroot boven de maximaal toelaatbare omvang van deze woning volgens de geldende bestemming;
 2. de woning niet wordt opgesplitst in twee zelfstandige woningen of zodanig wordt ingericht dat opsplitsing mogelijk is met een simpele ingreep;
 3. de woning niet meer dan één hoofdingang heeft;
 4. de bovenverdieping met hooguit 1 vaste trapopgang bereikbaar is en in zijn geheel bestemd is voor één huishouden;
- h. het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 meter, met dien verstande dat:

1. per geval dient vast te staan dat binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of van andere bestaande hoge objecten, zoals reclamezuilen of hoogspanningsmasten;
 2. de locatie dient te zijn gelegen nabij wegen en bij voorkeur bij knooppunten van wegen of parkeerplaatsen en aansluitend bij bestaande bebouwing;
 3. de mast door situering en uitvoering ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig mag aantasten.
- i. het realiseren van een buitenrijbaan bij agrarische bedrijven en woningen, waaronder begrepen bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven, mits:
1. het oppervlak van het betreffende bouwperceel minimaal 2.000 m² bedraagt;
 2. het ten hoogste één buitenrijbaan betreft bij eenzelfde woning of agrarisch bedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²;
 3. de buitenrijbaan binnen het agrarisch bouwvlak of bestemmingsvlak van een woning of niet-agrarisch bedrijf wordt gesitueerd, of direct aansluitend aan de achterzijde van de bebouwing (vanaf de weg gezien);
 4. de buitenrijbaan landschappelijk wordt ingepast;
 5. de afstand tussen de buitenrijbaan en de woning van derden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 6. de afstand van een mestopslag tot een woning van derden mag ingeval van een hobbymatige buitenrijbaan niet minder dan 25 meter bedragen;
 7. de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
 8. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 8 meter bedraagt;
 9. de bouwhoogte van de buitenrijbaan en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde die samenhangen met de buitenrijbaan, niet meer dan 2 meter bedraagt.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 Wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk" met de volgende bestemmingsomschrijving: ecologische tuinderij en bloembinderij, catering, detailhandel in ter plaatse geproduceerde en streekeigen producten, natuur- en milieuvoorlichting en -educatie en soortgelijke activiteiten, mits:

- a. de behoefte daaraan aan de hand van een bedrijfsplan is aangetoond;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing niet wordt vergroot;
- c. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- d. in vergelijking met het voormalig agrarisch gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
- e. het parkeren behorende bij het andere gebruik bij de woning op eigen terrein plaatsvindt;
- f. er geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvindt;
- g. het andere gebruik door de visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantast.

32.2 Wijziging naar andere bestemming van voormalig agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden als bedoeld in de artikelen:

3 Agrarisch,

4 Agrarisch met waarden - Landschap, en

5 Agrarisch met waarden - Natuur en landschap,

geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak wijzigen in één van de in lid 32.2.1 tot en met lid 32.2.7 genoemde bestemmingen, met inachtneming van de in de betreffende leden aangegeven bepalingen; bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak verwijderd:

32.2.1 Wijziging naar de bestemming Wonen: bestaande woning(en)

Wijziging naar de bestemming Wonen met één woning, respectievelijk het bestaande aantal woningen, mits:

- a. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen de gronden worden aangewezen met de bestemming Wonen als bedoeld in Artikel 19;
- b. de overige gronden binnen het voormalige bouwvlak de betreffende, respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming behouden;

- c. het bepaalde in Artikel 19 (Wonen) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
- d. elke wijziging in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak omvat;
- e. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning(en) worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- g. het aantal woningen binnen elk bouwvlak niet wordt vergroot.

32.2.2 Wijziging naar de bestemming Wonen: extra woningen in voormalige boerderij

Wijziging naar de bestemming Wonen met extra woningen in een voormalige boerderij, mits:

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 32.2.1 onder g, zijn uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, extra woningen toegestaan, mits:
 - 1. de betreffende boerderij een inhoud heeft die groter is dan 800 m³;
 - 2. de inhoud van elke woning ten minste 400 m³ bedraagt;
 - 3. dat duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
 - 4. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of MIP-panden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt.
- b. het bepaalde in Artikel 19 (Wonen) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in lid 19.2.2, onder a, van dat artikel, de totale inhoud van de bestaande woonruimte plus de extra woningen zoveel mag bedragen als de totale inhoud van de hiervoor onder a bedoelde aaneengesloten bebouwing;
- c. op geen van de gevels van de extra woningen bij voltooiing, de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in lid 32.2.1 onder a, b, d en f.

32.2.3 Wijziging naar de bestemming Wonen: grotere inhoud woning in voormalige boerderij

Wijziging naar de bestemming Wonen met een grotere inhoud van een woning in een voormalige boerderij, mits:

- a. uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, mag de inhoud van de woonruimte worden vergroot tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:
 - 1. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
 - 2. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of MIP-panden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt.
- b. wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in lid 32.2.1 onder a, b, c, d en f.

32.2.4 Wijziging naar de bestemming Wonen: één extra vrijstaande woning toegestaan

Wijziging naar de bestemming Wonen met de realisatie van één extra vrijstaande woning (Ruimte voor Ruimte-regeling), mits:

- a. in afwijking van het bepaalde in lid 32.2.1 onder g, is op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak de overige voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde monumenten of MIP-panden, worden gesloopt, met een minimum van 1000 m², met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt en, gezien de oppervlaktebepalingen ter zake in Artikel 19 (Wonen), als zodanig mogen worden aangemerkt;
- b. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning en de extra woning de gronden worden aangewezen met de bestemming Wonen als bedoeld in Artikel 19;
- c. wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in lid 32.2.1 onder b, c, d en f;
- d. wordt voldaan aan de bepaling zoals genoemd in lid 32.2.2 onder c.

32.2.5 Wijziging naar de bestemming Bedrijf

Wijziging naar de bestemming Bedrijf ten behoeve van niet-agrarische bedrijven, mits:

- a. ten behoeve van elk bedrijf ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als Bedrijf als bedoeld in Artikel 6, worden aangewezen;
- b. de onder a bedoelde gronden nader worden bestemd voor de hierna bedoelde functies en voorzieningen, met binnen de bestaande bebouwing ten hoogste de daarbij aangegeven vloeroppervlakte:

1. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau, tot 500 m²;
 2. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij, tot 700 m²;
 3. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, tot 500 m²;
 4. landbouw verwante bedrijven, tot 700 m²;
 5. opslag- en stallingsbedrijven, tot 1200 m²;
 6. dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld, tot 500 m².
- c. het bepaalde in Artikel 6 (Bedrijf) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
 - d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen binnen het voormalige bouwvlak niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:
 1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt;
 2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
 - e. ten behoeve van het bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de geldende Nota Parkeernormen;
 - f. de bedrijfsactiviteiten:
 1. de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten,
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,
 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden,
 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en
 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting of onevenredige vermindering van de verkeersveiligheid op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

32.2.6 Wijziging naar de bestemming Recreatie

Wijziging naar de bestemming Recreatie ten behoeve van recreatieve voorzieningen, mits:

- a. ten behoeve van elke recreatieve voorziening ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als Recreatie als bedoeld in Artikel 14, wordt aangewezen;

- b. de onder a bedoelde bebouwing en gronden nader worden bestemd voor kampeerboerderij, vakantie-appartementen, kampeerterrein of daarmee gelijk te stellen recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat vakantie-appartementen uitsluitend zijn toegestaan binnen de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande gebouwen.
- c. het bepaalde in Artikel 14 (Recreatie) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
- d. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 32.2.5, onder d, e en f, waarbij in deze bepalingen in plaats van het woord “bedrijf” het woord “recreatieve voorziening” gelezen dient te worden.

32.2.7 Wijziging naar de bestemming Maatschappelijk

Wijziging naar de bestemming Maatschappelijk ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, mits:

- a. ten behoeve van elke maatschappelijke voorziening ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als Maatschappelijk als bedoeld in Artikel 12, wordt aangewezen;
- b. de onder a bedoelde bebouwing en gronden nader worden bestemd als zorgboerderij, jeugdherberg, bezinningscentrum, sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, dierenkliniek, artspraktijk of daarmee gelijk te stellen maatschappelijke voorzieningen. Niet toegestaan is een wijziging naar de functies gemaal, molen of begraafplaats.
- c. het bepaalde in Artikel 12 (Maatschappelijk) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard;
- d. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 32.2.5, onder d, e en f, waarbij in deze bepalingen in plaats van het woord “bedrijf” het woord “maatschappelijke voorziening” gelezen dient te worden.

32.3 Wijziging van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen, indien is komen vast te staan dat in gebouwen die redelijkerwijs kunnen worden aangemerkt als voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en er sprake is van algehele bedrijfsbeëindiging, de bestemming van de gronden ter plaatse van die gebouwen wijzigen in de bestemming Bedrijf, mits:

- a. ten behoeve van elk bedrijf ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de direct daaraan grenzende gronden als Bedrijf als bedoeld in Artikel 6, worden aangewezen;
- b. de onder a bedoelde gronden nader worden bestemd voor de hierna bedoelde functies en voorzieningen, met binnen de bestaande bebouwing ten hoogste de daarbij aangegeven vloeroppervlakte:
 1. zakelijke dienstverlening, zoals een adviesbureau of een computerservicebureau, tot 500 m²;

2. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een palingrokerij, wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij, tot 700 m²;
 3. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, tot 500 m²;
 4. landbouw verwante bedrijven, tot 700 m²;
 5. opslag- en stallingsbedrijven, tot 1200 m²;
 6. dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld, tot 500 m².
- c. het bepaalde in Artikel 6 (Bedrijf) van overeenkomstige toepassing wordt verklaard, met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
 - d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen binnen het voormalige bouwvlak of bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie, met dien verstande dat:
 1. van de gezamenlijke oppervlakte van de op dat tijdstip bestaande bedrijfsgebouwen ten minste 50% dient te worden gesloopt;
 2. het bepaalde onder 1 niet van toepassing is op bedrijfsgebouwen met aangetoonde cultuurhistorische waarden;
 - e. ten behoeve van het bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein waarbij voldaan dient te worden aan de geldende Nota Parkeernormen;
 - f. de bedrijfsactiviteiten:
 1. de agrarische functie van omliggende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten,
 2. niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt,
 3. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden,
 4. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen, en
 5. in vergelijking met het voormalige, agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting of onevenredige vermindering van de verkeersveiligheid op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.

32.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de ligging van grenzen van bestemmingsvlakken en aanduidingen wijzigen zodanig dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10 meter wordt verschoven.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

33.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan
Buitengebied Bunnik 2011.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten